



## MIETEN, BAUEN, WOHNEN

Januar 2008

### VERZÖGERTE FERTIGSTELLUNG: Welche Rechte haben Wohnungskäufer gegenüber dem Bauträger?

Die wenigsten Bauvorhaben verlaufen so wie vom Bauherrn oder Bauträger geplant. Schon ungünstige Witterungsverhältnisse können die Zeitplanung durcheinander bringen. Kommen noch Finanzierungsschwierigkeiten, verspätete Materiallieferungen oder Schlampe-reien einzelner Handwerker dazu, lässt sich der ursprünglich avisierte Fertigstellungstermin kaum noch halten. Der Schaden durch entgangene Mieteinnahmen bei Vermietern bzw. durch Kosten für die Miete einer anderen Wohnung bei Selbstnutzern liegt schnell im vierstelligen Bereich.

Verständlich also, dass der Käufer einer Eigentumswohnung die Geduld verlor, als das Eigenheim ein knappes halbes Jahr nach dem ursprünglich geplanten Fertigstellungstermin noch immer weit von der Bezugsfertigkeit entfernt war. Er verlangte vom Bauträger schriftlich, die Wohnung bis Ende des Monats endlich fertig zu stellen und kündigte in Form einer so genannten Ablehnungsandrohung seinen Vertragsrücktritt für den Fall an, dass der Bauträger die geschuldete Leistung nicht innerhalb der knapp vierwöchigen Frist erbringe. Nach ergebnislosem Ablauf der Frist forderte der Käufer schließlich die Rückabwicklung des Vertrags.

Mit Recht, so das Oberlandesgericht Hamm. Ein Bauträger, der sich mit der Fertigstellung einer Wohnung bereits

in Verzug befinde, müsse alles in seiner Möglichkeit Stehende tun, um eine vom Käufer gesetzte Nachfrist mit Ablehnungsandrohung zu erfüllen. Wenn notwendig, müsse er den Bauunternehmer auffordern, die Zahl der Arbeitskräfte zu verdoppeln oder zu verdreifachen und Samstagarbeit anzuordnen. Darüber hinaus müsse der Bauträger einen detaillierten Bauzeitenplan aufstellen und prüfen, ob er die Leistung innerhalb der Nachfrist erbringen könne.

### THEMEN:

MIETEN, BAUEN, WOHNEN 1-2

VERSICHERUNGEN 2

EHE UND FAMILIE 2

URLAUB UND FREIZEIT 3

ARBEIT UND AUSBILDUNG 4

Den Einwand des Bauträgers, die gesetzte Vierwochenfrist sei viel zu knapp, ließen die Richter nicht als Gegenargument gelten. Anhand des Bauzeitenplans hätte der Bauträger dem Käufer erläutern müssen, warum er die Frist für zu kurz halte. Erfülle er diese Kooperations- und Informationspflicht nicht innerhalb einer Woche nach Fristsetzung, könne er sich nicht darauf berufen, dass die Frist zu kurz sei, so die Richter.

Weil das Oberlandesgericht Hamm darüber hinaus klare Kriterien für die

Bezugsfertigkeit einer Eigentumswohnung nannte, wissen Wohnungskäufer nun auch, was sie bei der Übergabe einer bezugsfertigen Wohnung erwarten dürfen: Die Wohnung muss insgesamt – nicht nur überwiegend – fertig sein. Voraussetzung ist, dass der Bezug der Wohnung dem Erwerber oder einem Mieter zumutbar ist und dass die Räume vertragsgemäß genutzt werden können.

Dafür nannten die Richter konkrete Anhaltspunkte: Die Wohnung müsse in zumutbarer Weise, also über ein fertiges Treppenhaus, zugänglich sein; die Aufbringung des Wärmedämmputzes an sämtlichen Außenwänden müsse abgeschlossen sein. Außerdem müssten weitere Wohnungen in der Anlage so weit fertig gestellt sein, dass die Wände verputzt, der Estrich gelegt und eine Eingangstür vorhanden sei, so dass Baulärm und Bauschmutz in tolerierbaren Grenzen blieben.

**PRAXISTIPP:** Weil Verzögerungen beim Bauen leider keine Ausnahme sind, sollten Käufer noch nicht fertig gestellter Eigentumswohnungen vor dem Unterschreiben des Kaufvertrags unbedingt darauf achten, dass schon im Vertrag ein genauer und verbindlicher Fertigstellungstermin genannt ist. Je genauer die Fälligkeit im Vertrag geregelt ist, desto leichter lässt sich ein Verzug des Bauträgers nachweisen.

**NOTAR IN DER PFLICHT:** Haben Immobilienkäufer Anspruch auf Aufklärung über Risiken im Kaufvertrag?

Beim Bauträger zu kaufen ist häufig preisgünstiger und stressfreier als selbst zu bauen – jedenfalls dann, wenn es sich um einen seriösen Anbieter handelt und der Kaufvertrag keine juristischen Fallstricke enthält. Beides sollte im Zweifel ein Anwalt prüfen, auch wenn der beurkundende Notar den Käufer nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt zumindest auf Risiken durch ungesicherte Vorleistungen hinweisen muss.

Geklagt hatte der Käufer eines Hauses in Hessen. Sein Vertrag mit dem Bauträger sah vor, dass alle Erschließungs- und Anschlusskosten für das Grundstück vom Bauträger zu übernehmen seien. Der jedoch war pleite, als die Gemeinde einige Jahre später die Erschließungskosten in Rechnung stellte. Zahlen sollte deshalb der Käufer des Hauses, der daraufhin vom Notar Schadensersatz verlangte.

Zu Recht, so das Oberlandesgericht Frankfurt. Der Notar habe die Pflicht, den Käufer bei ungesicherten Vorleistungen über die Folgen zu informieren, die im Fall der Leistungsunfähigkeit des durch die Vorleistung Begünstigten eintreten könnten. Außerdem sei er verpflichtet, Wege zur Vermeidung dieser Risiken aufzuzeigen.

**PRAXISTIPP:** Angesichts der hohen Zahl von Bauträger-Insolvenzen sind vertragliche Regelungen, wonach der Bauträger die Erschließungskosten übernimmt, nicht zu empfehlen. Wohnungskäufer sollten stattdessen darauf bestehen, die anfallenden Erschließungskosten gegen eine entsprechende Minderung des Kaufpreises selbst zu tragen.

## VERSICHERUNGEN

**SCHWERE BABYNEURODERMITIS:** Müssen private Kassen die Kosten für Akupunktur übernehmen?

Der quälende Juckreiz bei Neurodermitis ist schon für Erwachsene kaum erträglich. Umso mehr leiden Babys und Kleinkinder unter dieser chronischen Hauterkrankung. Wenn Salben, Nachtkerzenöl und eine zuckerfreie Diät die Beschwerden nicht lindern, kann Akupunktur zur Besserung des Hautzustandes beitragen. Dass private Kassen die Kosten dafür bei Babys übernehmen müssen, hat das Amtsgericht Stuttgart entschieden.

Geklagt hatte ein Vater aus Baden-Württemberg, dessen kleiner Sohn seit dem dritten Lebensmonat an einer besonders schweren Neurodermitis litt. Die Versicherung weigerte sich, Kosten für Akupunktur und Spezialnahrung in Höhe von rund 3.000 Euro zu erstatten, obwohl andere Maßnahmen ohne Erfolg geblieben waren.

Vor Gericht bescheinigte ein Sachverständiger die medizinische Notwendigkeit der Akupunkturbehandlung. Da alle bekannten schulmedizinischen Methoden erfolglos geblieben seien und Akupunktur in solchen Fällen oft zu einer Besserung der Beschwerden führe, habe der kleine Patient Anspruch auf Kostenerstattung, so die Richter. Auch die Kosten für die Spezialnahrung „Neocate“ seien, sofern sie in der Apotheke erworben wurde, von der privaten Kasse zu übernehmen, da es sich nicht um ein Nahrungs-, sondern um ein Arzneimittel handle und jede andere Säuglingsnahrung die Beschwerden verschlimmert hätte.

**PRAXISTIPP:** Eine sorgfältige Dokumentation des Krankheitsverlaufs, der Behandlungsschritte und der damit erzielten Ergebnisse erleichtert den Nachweis medizinischer Notwendigkeit.

## EHE UND FAMILIE

**FREIWILLIGES SOZIALES JAHR:** Besteht Anspruch auf Kindesunterhalt?

Der Wunsch, anderen zu helfen und sich beruflich zu orientieren, motiviert jährlich über 30.000 Schulabgänger zu einem freiwilligen sozialen Jahr. Ein Urteil des Oberlandesgerichts Naumburg könnte die Freude am sozialen Engagement ein wenig trüben.

Geklagt hatte ein Vater, der seiner volljährigen Tochter gegenüber zum Kindesunterhalt verpflichtet war. Als diese sich nach dem Abitur für ein soziales Jahr bei der Lebenshilfe entschied und dafür, ähnlich wie Zivildienstleistende, monatlich

330 Euro und Sachleistungen erhielt, stellte der Vater die Unterhaltszahlungen ein. Zu Recht, so die Richter. Unterhaltsanspruch bestehe während eines sozialen Jahres nur dann, wenn es Voraussetzung für ein Studium oder einen Ausbildungsplatz sei und damit als Teil der Ausbildung betrachtet werden könne. Andernfalls müsse ein volljähriges Kind bis zur Erlangung des Studien- bzw. Ausbildungsplatzes selbst für seinen Unterhalt sorgen.

**PRAXISTIPP:** Ausführliche Informationen zum freiwilligen sozialen Jahr bietet der Bundesarbeitskreis FSJ auf seiner Website [www.pro-fsj.de](http://www.pro-fsj.de).

# URLAUB UND FREIZEIT

## KINDER BEIM SCHLITTENFAHREN: Besteht elterliche Aufsichtspflicht für Siebenjährige?

Siebenjährige Kinder müssen beim Schlittenfahren auf einem nicht übermäßig steilen Hang nicht von ihren Eltern beaufsichtigt werden, so eine Entscheidung des Amtsgerichts Bonn. Es wies damit die Klage eines siebenjährigen Jungen zurück, der nach einem Sturz mit seinem Bob von seiner gleichaltrigen Freundin verletzt worden war. Das Mädchen

hatte nicht mehr ausweichen können und war dem Jungen ins Gesicht gefahren. Die Eltern des Jungen vertraten die Meinung, der Unfall hätte von den Eltern verhindert werden können. Die Richter jedoch erkannten keine Verletzung der elterlichen Aufsichtspflicht. Weder gestatte der Hang hohe Geschwindigkeiten, noch sei ein Sturz des Jungen zu erwarten gewesen. Würde man die Eltern hier zur Aufsicht verpflichtet, würde dies bedeuten, dass siebenjährige Kinder überhaupt nicht mehr unbeaufsichtigt spielen dürften, so die Richter.

## HEIZUNG AUF FROSTWÄCHTER: Wohnung muss bei längerem Urlaub regelmäßig kontrolliert werden.

Noch teurer als beständiges Heizen sind trotz gestiegener Energiekosten immer noch Frostschäden an den Heizungsrohren. Aus diesem Grund sollte die Heizung in den Wintermonaten auch bei längerer Abwesenheit nie ganz ausgeschaltet und vor allem regelmäßig kontrolliert werden – und zwar selbst dann, wenn der Regler am Heizkörper auf die meist durch eine Schneeflocke gekennzeichnete Frostwächterfunktion eingestellt ist.

Dass der „Frostwächter“ keinen zuverlässigen Schutz vor Frostschäden bietet, zeigt der Fall eines Ehepaars aus Nordrhein-Westfalen, das nach der Rückkehr aus einem siebenwöchigen Urlaub Frostschäden an mindestens zehn Heizkörpern zu beklagen hatte. Der nächste Schock kam mit dem Schreiben der Versicherung. Keinen Cent werde man zahlen, hieß es darin. Die Begründung: Der Schaden sei durch Missachtung einer Klausel im Versicherungsvertrag entstanden,

wonach der Versicherungsnehmer das gesamte Gebäude beheizen und ausreichend häufig kontrollieren müsse oder aber alle Wasser führenden Anlagen zu entleeren und zu sperren habe.

Die Klage gegen die Versicherung blieb ohne Erfolg. Zwar glaubten die Richter den Beteuerungen des Paares, man habe die Heizungen auf „Frostwächter“ eingestellt und die Tochter um regelmäßige Kontrollen des Hauses zwei- bis dreimal pro Woche gebeten. Angesichts der eingetretenen Frostschäden hätten die Urlauber ihren Kontrollpflichten aber mit diesen Maßnahmen ganz offensichtlich nicht genügt. Wegen der lang anhaltenden Frostperiode und der niedrigen Einstellung der Heizung hätte das Haus nach Ansicht der Richter täglich kontrolliert werden müssen, um das Einfrieren nach einem Komplettausfall der Heizung zu verhindern.

**PRAXISTIPP:** Mehr Informationen rund um die Themen Heizen und Energiesparen bietet die Website [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)

## WENN DER BERG RUFT: Regeln des internationalen Skiverbandes gelten auch für Snowboardfahrer.

Egal ob mit Skiern oder Snowboard: Wer auf der Piste von oben bzw. hinten kommt, muss dem Vorausfahrenden für alle Bewegungen genügend Raum lassen, so dass dieser seine Fahrspur jederzeit beliebig wechseln kann. Das hat das Oberlandesgericht Brandenburg in einem Rechtsstreit zwischen einem Ski- und einem Snowboardfahrer klargestellt.

Der Skifahrer hatte sich beim Zusammenstoß auf einer Skipiste in Südtirol unter anderem das Schlüsselbein und drei Rippen gebrochen. Der unverletzte Snowboardfahrer erklärte, er sei mit dem Skifahrer frontal zusammengestoßen, als er backside eine Kurve fuhr. Er wurde vom Skifahrer auf Schadensersatz und Schmerzensgeld verklagt.

Den Beweis für die Schuld des Snowboardfahrers konnte der Skifahrer jedoch nicht erbringen. Die Beweisaufnahme ergab, dass die beiden Sportler in einem spitzen Winkel aufeinander geprallt waren, als der Skifahrer den Snowboardfahrer fast vollständig überholt hatte. Da der vorausfahrende Sportler nach den Regeln des internationalen Skiverbandes grundsätzlich Vorrang habe, sei dem Snowboardfahrer keine Schuld am Unfall nachzuweisen, so die Richter.

**PRAXISTIPP:** Eine private Haftpflichtversicherung übernimmt bei schuldhafter und schwerer Verletzung anderer Schadensersatz, Schmerzensgeld und im Extremfall auch lebenslange Rentenzahlungen. Sie ist nicht nur für Wintersportler unverzichtbar.

# ARBEIT UND AUSBILDUNG

**VOM ANGESTELLTEN ZUM GESCHÄFTSFÜHRER: Fortbestehen des ruhenden Arbeitsverhältnisses sollte vertraglich geregelt werden.**

Dem Angebot, vom Angestellten zum Geschäftsführer eines Unternehmens aufzusteigen, kann wohl kaum ein Arbeitnehmer widerstehen. Neben großen Chancen birgt der Karrieresprung aber auch Risiken: Kündigungsschutz oder einen Anspruch auf Vertragsverlängerung gibt es in der Chefetage nicht. Es kommt deshalb entscheidend auf den Inhalt des Geschäftsführerdienstvertrags an, wie ein vor dem Bundesarbeitsgericht verhandelter Fall zeigt.

Eine Steuerberaterin, die nach einjähriger Tätigkeit als Angestellte einer Steuerkanzlei einen unbefristeten Geschäftsführerdienstvertrag unterzeichnet hatte, erhielt ein weiteres Jahr später die Kündigung. Ihre Annahme, sie könne ihr altes Arbeitsverhältnis als Angestellte wieder aufnehmen und sich als Arbeitnehmerin auf das Kündigungsschutzgesetz berufen, erwies sich als Irrtum. Sie musste das Unternehmen verlassen.

Der Arbeitsvertrag als Angestellte sei durch Abschluss des Geschäftsführerdienstvertrags wirksam beendet worden, so die Richter. So weit nicht klar und eindeutig etwas anderes vertraglich vereinbart sei, gelte dieser als einvernehmliche Beendigung des bis dahin bestehenden Arbeitsverhältnisses.

Die für einen Auflösungsvertrag notwendige Schriftform sahen die Richter durch den Abschluss des neuen Vertrags gewahrt.

**PRAXISTIPP:** Arbeitnehmer, denen eine Position als Geschäftsführer im Unternehmen angeboten wird, sollten eine Klausel im Geschäftsführerdienstvertrag durchsetzen, die klar zum Ausdruck bringt, dass das alte Arbeitsverhältnis ruhend fortbesteht. Stimmt die Gesellschaft dem nicht zu und ändert sich das Gehalt auch nur geringfügig, sollte der Wechsel vom Angestellten zum Geschäftsführer sehr sorgfältig überlegt sein.

**ARBEITSUNFÄHIGER MITARBEITER: Unter welchen Voraussetzungen darf der Arbeitgeber kündigen?**

So unsozial es auch scheinen mag, einem nach wiederholter, längerer Krankheit arbeitsunfähigen Mitarbeiter zu kündigen, so unvermeidbar ist dies oft aus Sicht des Arbeitgebers, der sich hohe Lohnfortzahlungen und den Verlust einer Arbeitskraft nicht auf Dauer leisten kann. Mit der Frage, unter welchen Bedingungen eine krankheitsbedingte Kündigung wirksam ist, hat sich das Bundesarbeitsgericht befasst.

Geklagt hatte ein angestellter Schlosser, der wegen eines Wirbelsäulenleidens fünf Jahre lang jeweils rund 50 Tage im Jahr krank geschrieben war und schließlich nach einem sechsmonatigen Aufenthalt in einer Rehaklinik mit der Bescheinigung entlassen wurde, dass er seinen bisherigen Beruf nicht mehr ausüben könne. Sein Arbeitgeber kündigte ihm daraufhin und lehnte seine Bewerbung als Fachgruppenleiter im Rahmen eines betrieblichen Auswahlverfahrens ab. Der Schlosser klagte – ohne Erfolg. Die Richter stellten klar, dass eine krankheitsbedingte

Kündigung dann gerechtfertigt sei, wenn ein Ende der Arbeitsunfähigkeit erstens nicht absehbar sei, wenn die Fehlzeiten betriebliche Interessen zweitens erheblich beeinträchtigten, und wenn eine Abwägung der Interessen beider Seiten drittens eine unzumutbare Belastung des Arbeitgebers ergebe. Zwar schließe die Möglichkeit der Weiterbeschäftigung an einem anderen, gleichwertigen oder geringer bewerteten Arbeitsplatz eine krankheitsbedingte Kündigung aus. Einen Anspruch auf Beförderung – in diesem Fall zum Fachgruppenleiter – habe der kranke Mitarbeiter aber nicht.

**PRAXISTIPP:** Eine Kündigungsschutzklage eröffnet zumindest die Chance auf eine Abfindung. Wer klagen will, muss dies auf jeden Fall innerhalb von drei Wochen nach Zugang der Kündigung tun. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Kündigung als rechtswirksam. Eine Abfindung oder die Weiterbeschäftigung durchzusetzen, ist dann in der Regel nicht mehr möglich.

**Wichtiger Hinweis:** Der Mandantenbrief enthält ausschließlich allgemeine Informationen und ersetzt nicht die persönliche Rechtsberatung im Einzelfall. Der Herausgeber übernimmt deshalb keinerlei Garantie oder Gewährleistung.